



Seguimiento de la obligación VIP/VIS, a través de los Instrumentos de Gestión Del Suelo en el Marco de la Política de Vivienda y Hábitat

Diciembre de 2016

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

María Carolina Castillo
Secretaria Distrital del Hábitat

Johann Julio Estrada
Subsecretario de Planeación y Política

Johana Gaitán Álvarez
Subdirectora de Información sectorial

Equipo Técnico
Edna Ruth Mendoza Alzate
María del Pilar Camacho
Servulo Isaac Echeverry Wachter
Daniel Gerardo Gil Sanchez

Contenido

1. Introducción.....	5
2. Justificación y/o Antecedentes	6
3. Metodología seguimiento al cumplimiento de los instrumentos.....	8
3.1. Criterios de selección y priorización de interés para la SDHT	9
4. Seguimiento de los Instrumentos de Gestión del Suelo	10
4.1. Cumplimiento de la obligación de provisión de VIP/VIS.....	10
4.2. Distribución espacial del licenciamiento por localidades (concentración del licenciamiento-Mapa).....	11
4.3. Porcentajes obligatorios para la construcción de vivienda VIP/VIS, según normatividad, instrumento y mecanismo de gestión	19
4.4. Suelo licenciado a través de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria.....	20
4.5. Suelo licenciado a través de planes parciales	21
4.6. Visitas a proyectos con cumplimiento de la obligación VIP/VIS en sitio propio 22	
5. Bibliografía.....	24
6. Anexos.....	25

Listado de Tablas

Tabla 1. Áreas por Localidad Metros cuadrados -2009-2016	10
Tabla 2. Proyectos VIP por Localidad Metros cuadrados -2009-2016	11
Tabla 3. Áreas VIS por Localidad -2009-2016	17
Tabla 4. Suelo útil VIP/VIS, según normatividad	19
Tabla 5. Suelo útil VIP/VIS, según instrumento de gestión del suelo	19
Tabla 6. Suelo útil VIP/VIS, según mecanismo de gestión.....	20
Tabla 7. Suelo útil VIP/VIS licenciado en declaratorias	20
Tabla 8. Suelo útil VIP/VIS licenciado en planes parciales	21

Listado de mapas

Mapa 1. Área de suelo útil licenciada para VIP según localidad	15
Mapa 2. Área de suelo útil licenciada para VIS según localidad	16

Listado de anexos

Anexo 1. Criterios de Interés para SDHT	25
Anexo 2. Línea de tiempo seguimiento obligación VIP/VIS	26
Anexo 3. Línea de tiempos declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria	27
Anexo 4. Línea de tiempo seguimiento planes parciales	28
Anexo 5. Línea de tiempo planes parciales - suelo potencial para VIP/VIS, acciones de la SDHT	29
Anexo 6. Trazabilidad normativa instrumento Calificación y localización de terrenos y establecimiento de porcentajes obligatorios de VIP/VIS.	30
Anexo 7. Trazabilidad normativa instrumento declaratorias de desarrollo y construcción prioritarios.	31

1. Introducción

La planeación del territorio requiere fortalecer los instrumentos de planeación y gestión del desarrollo urbano. Por ejemplo, aquellos instrumentos que permiten reducir la especulación de los precios del suelo y permitan movilizar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

En este sentido, la Ley 388 de 1997 definió las alternativas de implementación de los instrumentos de gestión del suelo con el fin de dar cumplimiento al principio constitucional de la Función social y ecológica de la propiedad, donde prima el interés general sobre el particular (Art. 58 de la Constitución). De igual forma, busca garantizar la función pública del urbanismo en cuanto al derecho efectivo a una vivienda, los procesos de cambio en el uso del suelo en áreas del interés común procurando su utilización racional, buscando el desarrollo sostenible; así como la distribución equitativa de las cargas y beneficios que se derivan de los procesos de desarrollo urbano.

Así, la Secretaría Distrital del Hábitat, considerando la gestión del suelo como el primer eslabón en la cadena de producción de vivienda, procurando el desarrollo del suelo en su mejor uso y evitando la existencia de lotes subutilizados que obstaculizan la adecuada asignación del mercado y distorsionan los precios del suelo, a través de la Política de Hábitat y Vivienda pretende concertar y coordinar la inversión pública entre las entidades distritales, así como las condiciones para estimular la participación de los privados, en proyectos urbanos adecuados, donde toda la población se vea favorecida, y contribuyan a los procesos de desarrollo territorial para la generación de condiciones que permitan dinamizar la construcción y la inversión en proyectos urbanísticos de vivienda VIP/VIS.

En línea con lo anterior, el propósito de este documento es realizar un seguimiento de los instrumentos de gestión del suelo, bajo los cuales se ha licenciado y construido la Vivienda de Interés social y prioritaria en Bogotá, considerado los siguientes temas: el seguimiento al cumplimiento de la obligación de provisión de VIP/VIS, las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria, los planes parciales, la actuación asociada con participación de actores privados y las cesiones obligatorias de espacio público y equipamiento generadas en Centro Ampliado.

2. Justificación y/o Antecedentes

La ley 388 de 1997, es el principal referente mediante el cual se complementa la planificación económica y social y el ordenamiento territorial con el objeto de orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible. En este sentido, el artículo 6 de dicha ley señala que lo anterior se logra mediante *“El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital”*. De igual forma señala, que en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial, *“...la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, ...así mismo, incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión...”* Para lograrlo, se deben definir *“...los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación”*.

Estos instrumentos son considerados por el Plan de Ordenamiento Territorial en Bogotá (Decreto 190 de 2004), en adelante POT, el cual tiene como principal objetivo en la política de gestión del suelo *“controlar los procesos de expansión urbana en Bogotá y su periferia como soporte al proceso de desconcentración urbana y desarrollo sostenible rural”* Por tanto, se busca promover *“...el uso eficiente del suelo disponible tanto en el área de expansión, como al interior del suelo urbano, en particular en el centro de la ciudad, con el fin de contribuir a mitigar las presiones por suburbanización en la Sabana y cerros colindantes en aras de proteger los suelos productivos de la región y los elementos de la estructura ecológica regional y del Distrito Capital...”* Con el propósito de generar equilibrio y equidad territorial para el beneficio social, se busca *“generar suelo apto para el desarrollo de viviendas de interés social y prioritaria”*.

De esta manera, el Acuerdo Distrital 308 del 2008 en el Parágrafo 1 del artículo 40, establece: *“En cumplimiento de la función social de la propiedad de qué trata el Artículo 58 de la Constitución Política y teniendo en cuenta la necesidad de generar suelo urbanizado disponible para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario dentro del territorio distrital, declara el desarrollo prioritario de terrenos destinados a este tipo de vivienda, localizados al interior del perímetro urbano del distrito capital que les aplique el tratamiento de desarrollo sin el trámite del plan parcial, los localizados en los planes parciales adoptados con anterioridad a la fecha de adopción del presente plan y en las zonas con tratamiento de renovación urbana”*.

Es así como, la Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento del Decreto distrital 121 de 2008, debe formular las políticas de gestión del territorio urbano y rural, con el objetivo de aumentar la productividad del suelo urbano y en esa medida promover la oferta de suelo

urbanizado y estableció el seguimiento a través del licenciamiento urbanístico de los siguientes instrumentos:

- a) Calificación y localización de terrenos y porcentajes obligatorios para la construcción de vivienda de interés prioritario. Con este instrumento se busca el desarrollo directo de proyectos por parte de los constructores y la destinación obligatoria de un porcentaje del suelo útil para la construcción de vivienda de interés prioritario, de acuerdo con los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997¹ y reglamentada a nivel distrital por el Decreto 327 de 2004 para los predios con tratamiento de desarrollo, y por el Decreto 075 de 2013 a nivel nacional y en el 2015 el Decreto Distrital 138, por el cual se reglamenta los planes de desarrollo de las diferentes administraciones para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Distrito.
- b) Declaratoria de desarrollo prioritario. Es un instrumento de gestión de suelo orientado a dar aplicación efectiva a los principios constitucionales y de ordenamiento, tal y como se establece en los artículos 51, 58, 79 y 82 de la Constitución Política, así como el contenido del artículo 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial POT, Decreto 190 de 2004.
- c) Declaratoria de construcción prioritaria. Instrumento de gestión de suelo que se basa en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 489 de 2012 y que establece que si transcurridos dos años el inmueble declarado no ha sido construido, la administración lo enajena de manera forzosa a través de pública subasta, con la finalidad de construir proyectos de vivienda de interés prioritario.
- d) Planes Parciales. Un plan parcial es una figura de planeamiento urbanístico que tiene por objeto la Ordenación detallada en suelo urbanizable.

¹ Durante el primer año contado a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que expida la Administración Distrital, en un 20% de suelo útil de cualquier proyecto se construirá vivienda de interés prioritario. A partir del segundo año se destinará y construirá un 30% de suelo útil. Artículo 66, Acuerdo 489 de 2012 “Plan Distrital de Desarrollo Bogotá Humana”, pág. 139.

3. Metodología seguimiento al cumplimiento de los instrumentos

La Secretaría Distrital de Hábitat (SDHT), en conjunto con la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), vienen desarrollando acciones conjuntas, buscando el mejor y mayor aprovechamiento de la información contenida en la base de datos de la Web Service, cuyo custodio es la SDP, entre las actividades que se vienen realizando están la recopilación de la información contenida en cada una de las licencias urbanísticas, otorgadas por las Curadurías Urbanas, el procesamiento y análisis de la información con el fin de obtener los datos en función del licenciamiento en la ciudad.

Como resultado del seguimiento al licenciamiento de los urbanismos en la ciudad, se consolidó una base histórica con la información suministrada por cada una de las cinco Curadurías Urbanas a través de la Web Service de la SDP, la cual corresponde a una base de datos que contiene aproximadamente 50 variables seleccionadas de las 84 variables que posee la Web Service. Esta base contiene la información de las licencias urbanísticas de interés para la SDHT, la cual es sometida a un proceso de verificación en archivo físico de la SDP con el fin de minimizar inconsistencias en la información consolidada.

La base histórica construida por la SDHT, está organizada por proyectos, a los cuales se les relaciona la mayor cantidad de información que puede extraerse de los expedientes consultados en físico, en cada una de las curadurías, como en el archivo central de la Secretaría Distrital de Planeación. De allí, se obtiene la información de las variables que no han sido diligenciadas por las curadurías en la Web Service y las variables adicionales incorporadas por la SDHT.

En este sentido, se busca que dicho instrumento de captura, contenga una base de datos completa y confiable que incluya las variables relacionadas con el área de suelo útil destinadas para vivienda a la construcción de vivienda de interés social y prioritario producidas a través de los porcentajes obligatorios en los proyectos urbanísticos localizados en la ciudad.

Así mismo, con la información disponible es posible construir una serie de tiempo que permita cuantificar la producción de vivienda objeto de interés, en el marco de la reglamentación que promueve la producción de VIP/VIS en el Distrito. También el ejercicio busca hacer seguimiento a los metros cuadrados de espacio público y equipamientos nuevos construidos en la ciudad.

Para este ejercicio se tomaron las siguientes fuentes de información: i) FÍSICO: con 60 mil Actos Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-. ii) WEB SERVICE: Para procesar y analizar la información de licencias correspondiente con la información de 2012 en adelante. Administrada por la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-.

3.1. Criterios de selección y priorización de interés para la SDHT

Las licencias urbanísticas contienen la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios. Son expedidas por los curadores urbanos en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones vigentes. Ver anexo 1.

Las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, permiten establecer la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales en proyectos con licencia vigente, que cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales sin que se afecten espacios de propiedad pública.

En los eventos en que haya cambio de la normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

De esta manera, la Secretaría Distrital del Hábitat estableció los siguientes criterios de selección y priorización para los expedientes que contienen la información relacionada con las obligaciones urbanísticas que permiten hacer el seguimiento al licenciamiento generado en el marco de los instrumentos de gestión del suelo.

El proceso además cuenta con los siguientes documentos metodológicos que soportan el ejercicio de seguimiento a licencias:

- Metodología para el procesamiento de licencias urbanísticas en Bogotá de la SDHT
- Diccionario de Conceptos de licencias urbanísticas en Bogotá de la SDHT
- Base de datos Consolidada 2009-2016.
- Producción Cartográfica
- Informes.

4. Seguimiento de los Instrumentos de Gestión del Suelo

Como resultado del seguimiento al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en los predios licenciados en la ciudad en el marco de la implementación de los instrumentos de gestión de suelo, se identificó el suelo útil destinado a la construcción de vivienda de interés social y prioritario, así como, las cesiones de espacio público y equipamientos generadas por los proyectos licenciados.

4.1. Cumplimiento de la obligación de provisión de VIP/VIS

Este instrumento se fundamenta en los decretos 327 de 2004, 075 de 2013 y 138 de 2015. A través de este mecanismo de seguimiento, en el periodo 2009 – 2016 (diciembre), con los criterios de interés de la SDHT, los cuales contienen licencias de urbanismo y urbanismo y construcción que dan cuenta del suelo destinado al desarrollo de vivienda VIP o VIS en la ciudad, así como el mecanismo utilizado por los constructores para dar cumplimiento a la provisión (mismo proyecto, traslado y pago).

A través del seguimiento al licenciamiento se han identificado en total 1.128,68 ha de área bruta, de las cuales el 49,8% (561,71ha) corresponde a suelo útil para desarrollos de vivienda u otros usos. De las 561,71 ha de área útil identificadas, el 52,4% (294,26 ha) fueron destinadas a cumplir con la obligación VIP/VIS, donde 189,91 ha corresponden a suelo útil VIS y 104,35 ha son suelo útil destinado a VIP. Ver tabla 1.

Tabla 1. Áreas por Localidad Metros cuadrados -2009-2016

No.	Localidad	Area_Bruta_Predio	Area_Neta_Urbanizable	Area_Util	Area_Util_VIS	Area_Util_VIP	% área VIS	% área VIS
1	Barrios Unidos	73.804,3	61.177,8	36.061,1	4.805,7	2.510,5	0,25	0,24
2	Bosa	2.959.411,1	2.586.444,9	1.464.992,3	452.752,1	825.224,6	23,84	79,08
4	Chapinero	78.927,1	72.671,6	47.657,1	3.399,0	4.511,4	0,18	0,43
5	Ciudad Bolívar	680.227,3	637.895,6	374.435,5	195.970,9	2.524,5	10,32	0,24
6	Engativá	535.667,4	488.235,9	272.700,5	80.465,6	3.123,6	4,24	0,30
7	Fontibón	1.236.872,8	994.195,3	555.859,6	173.810,7	4.966,3	9,15	0,48
8	Kennedy	1.284.423,7	1.103.285,0	682.307,5	315.437,1	20.119,9	16,61	1,93
9	Los Mártires	3.084,4	2.330,7	2.330,7		466,2	0,00	0,04
10	Puente Aranda	74.698,3	58.557,3	25.813,1	2.464,7	11.657,2	0,13	1,12
11	Rafael Uribe Uribe	100.083,5	100.083,5	50.682,5	35.318,6	1.673,0	1,86	0,16



No.	Localidad	Area_Bruta_Predio	Area_Neta_Urbanizable	Area_Util	Area_Util_VIS	Area_Util_VIP	% área VIS	% área VIS
12	San Cristóbal	235.768,3	160.103,2	100.698,0	58.319,9	12.056,6	3,07	1,16
13	Suba	1.970.200,6	1.737.397,6	1.037.287,3	316.068,3	11.486,6	16,64	1,10
14	Teusaquillo	175.160,0	164.204,4	91.804,0	20.986,6		1,11	0,00
16	Tunjuelito	72.630,9	52.731,5	38.476,4	2.016,6		0,11	0,00
18	Usaquén	430.701,4	365.660,9	206.214,2	36.527,0	15.389,8	1,92	1,47
19	Usme	1.375.166,9	1.044.688,4	629.772,1	200.748,7	127.806,0	10,57	12,25
Total general		11.286.827,9	9.629.663,5	5.617.091,8	1.899.091,4	1.043.516,1	100	100
		1.128,68	962,97	561,71	189,91	104,35		

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre-2016.

4.2. Distribución espacial del licenciamiento por localidades (concentración del licenciamiento-Mapa)

De las 104,35 ha de suelo útil VIP identificadas a diciembre de 2016, el 96,8% (101,04 ha), fueron desarrolladas en sitio. De estas, 88,77 ha (87,9%) fueron licenciadas bajo el decreto 327 de 2004, y 12,27 ha (12,1%) fueron licenciadas bajo el decreto 075 de 2013.

La localidad de Bosa concentra el 81,6%, del área útil VIP identificada en la modalidad de cumplimiento en sitio, seguida por la localidad de Usme con el 12,6%, las demás localidades presentan participaciones por debajo del 2%.

Por su parte, el área útil destinada para VIS se concentra en las localidades de Bosa, Suba, Kennedy, Usme y Ciudad Bolívar con el 78%. Ver Mapas 1y 2 y Tablas 2 y 3. La tabla 2, relaciona los proyectos y localidades con licenciamiento en mismo proyecto para suelo útil VIP.

Tabla 2. Proyectos VIP por Localidad Metros cuadrados -2009-2016

Localidad/ proyecto	Área Útil VIP/ Reglamentación			Total general
	Decreto 075 de 2013	Decreto 327 de 2004	Decreto 138 de 2015	
Barrios Unidos	2.510,5			2.510,5
CENTRO DOTACIONAL Y EMPRESARIAL CALLE 100	2.419,2			2.419,2
HERALCO LTDA	91,3			91,3
Bosa	16.367,6	808.857,0		825.224,6



Localidad/ proyecto	Área Útil VIP/ Reglamentación			Total general
	Decreto 075 de 2013	Decreto 327 de 2004	Decreto 138 de 2015	
AMERICAS 2	658,1			658,1
CAMINO DE SAN PEDRO		978,7		978,7
CIUDADELA CAMPO VERDE 2,3,4 ,5 y 6		199.585,7		199.585,7
CIUDADELA EL PORVENIR		546.488,8		546.488,8
LA LIBERTAD (ESCOCIA LOTE 18)	269,8			269,8
LA PALESTINA	15.207,3			15.207,3
NUEVO RECREO		30.954,4		30.954,4
PARQUE DE SAN JAVIER-SAN JOSE DE MARYLAND		27.182,2		27.182,2
SANTA CECILIA	232,5			232,5
TANGARA		2.528,2		2.528,2
URBANIZACION LA ILUSION		1.139,1		1.139,1
Chapinero		4.511,4		4.511,4
BOSQUE VISTA REAL		1.453,1		1.453,1
EL TOMILLAR		986,3		986,3
URBANIZACION CARRERA 1 No 63 50		2.071,9		2.071,9
Ciudad Bolívar	2.524,5			2.524,5
BUENAVISTA SEGUNDA ETAPA	1.079,1			1.079,1
CIUDAD CENTRAL	1.445,4			1.445,4
Engativá	3.123,6			3.123,6
URBANIZACION ENTREVERDES	1.834,6			1.834,6
URBANIZACION SAN CAYETANO-ENGATIVA	669,0			669,0
URBANIZACIÓN INTRANSIGATIVA	620,0			620,0
Fontibón	2977	1989,319		4966,319
AEROPUERTO BUSSINES HUB	1.059,5			1.059,5
ARRAYANES DE FONTIBÓN		382,9		382,9
OIKOS PORTON DE HAYUELOS 2	1.122,4			1.122,4
TORREHAYUELOS		1.606,5		1.606,5
URBANIZACIÓN OIKOS HAYUELOS III	795,1			795,1
Kennedy	17.162,6	2.957,2		20.119,9
ALTAMAR II SECTOR	551,8			551,8
AMERICAS 68	8.778,3			8.778,3
MARCONI	360,5			360,5
OASIS DE CASTILLA PARQUE RESIDENCIAL		2.957,2		2.957,2



Localidad/ proyecto	Área Útil VIP/ Reglamentación			Total general
	Decreto 075 de 2013	Decreto 327 de 2004	Decreto 138 de 2015	
RENANIA II ETAPA SECTOR RENANIA	385,2			385,2
URBANIZACION FORESTA	2.088,0			2.088,0
VEGAS DE SANTA ANA	4.998,9			4.998,9
Los Mártires	466,2			466,2
PALOALTO - EL PROGRESO	466,2			466,2
Puente Aranda		11.657,2		11.657,2
AMERICAS FERROCARRIL		1.357,0		1.357,0
BALCONES DE LA TRINIDAD		647,1		647,1
PLAZA DE LA HOJA		9.653,1		9.653,1
Rafael Uribe Uribe	1.673,0			1.673,0
CARACAS AVENIDA	1.673,0			1.673,0
San Cristóbal	10683,17	1373,47		12056,64
COLMENA	3.520,2			3.520,2
MIRADOR DEL ESTE	7.163,0			7.163,0
SAN BLAS 4001		1.373,5		1.373,5
Suba	10279,41	6,745	1200,4	11486,555
CAMPO DI FIORI	348,1			348,1
CENTRO COMERCIAL LAS GALIAS	349,6			349,6
COLINA 129	1.211,3			1.211,3
ENTRE VERDE	272,7			272,7
FONTANAR DEL RIO ETAPA V	3.948,0			3.948,0
LA ALBORADA			496,0	496,0
MARBELLA		6,7		6,7
MIRADORES DE BOGOTA	623,0			623,0
NAVETAS LOTE RESULTANTE	238,5			238,5
PORTALES DEL NORTE HARD BODY 170			704,4	704,4
SIERRAS DE SUBA	506,8			506,8
SUBA RINCON	827,3			827,3
URBANIZACION CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO VERACRUZ	592,8			592,8
URBANIZACION NORTE 164	928,4			928,4
URBANIZACIÓN RESERVA DE SOTILEZA	306,6			306,6
VILLA BELLA III SECTOR	126,3			126,3
Usaquén	566,2	480,9		15.389,8



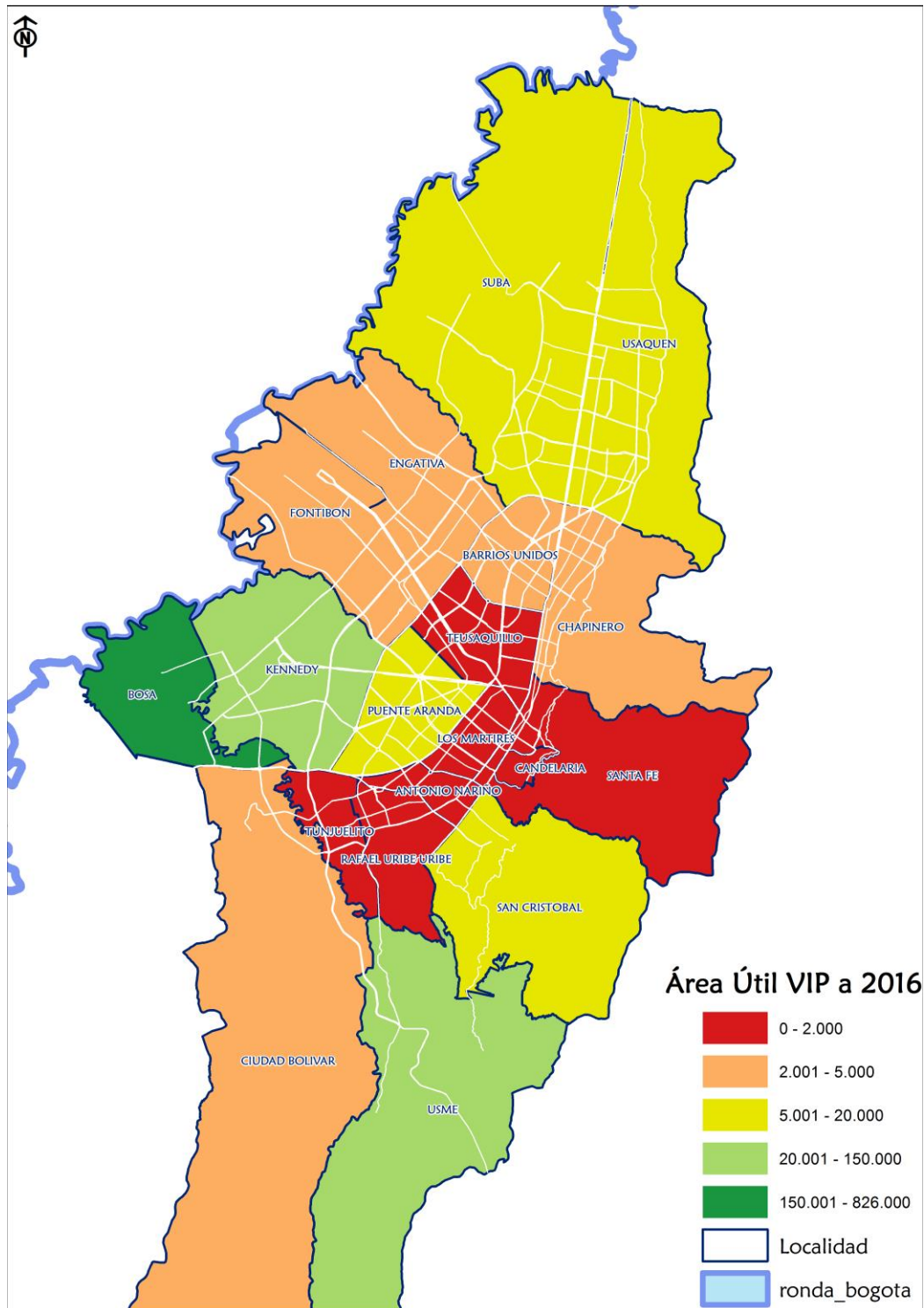
Localidad/ proyecto	Área Útil VIP/ Reglamentación			Total general
	Decreto 075 de 2013	Decreto 327 de 2004	Decreto 138 de 2015	
EDIFICIO VIÑA DEL MAR		480,9		480,9
SUBARU	566,2			566,2
CIUDADELA SAN JUAN BOSCO	14.342,7			14.342,7
Usme	69493,88	58312,166		127806,046
BOLONIA REAL ETAPA I Y II		26.461,9		26.461,9
CANTARRANA	18.839,4			18.839,4
EL POBLAR DE SANTA MARTA ETAPAS II Y III	27.142,3			27.142,3
ICARO		10.589,3		10.589,3
RINCON DE BOLONIA		21.261,0		21.261,0
SENDEROS DE LA SIERRA	4.286,4			4.286,4
TRES QUEBRADAS				
URBANIZACION CAPRI	7.623,2			7.623,2
USME II IDIPRON	11.602,6			11.602,6
Total general m2	152.170,29	890.145,37	1.200,40	1.043.516,06
Total general ha	15,22	89,01	0,12	104,35

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre 2016.

La tabla 3 y el mapa 2, relacionan los proyectos y localidades con mayor participación en el licenciamiento de suelo útil para VIS, así como la reglamentación a la cual se acogió el proyecto. Siento la localidad de Bosa la de mayor participación en el suelo útil destinado para VIS con el 23,8% (45,28 ha).



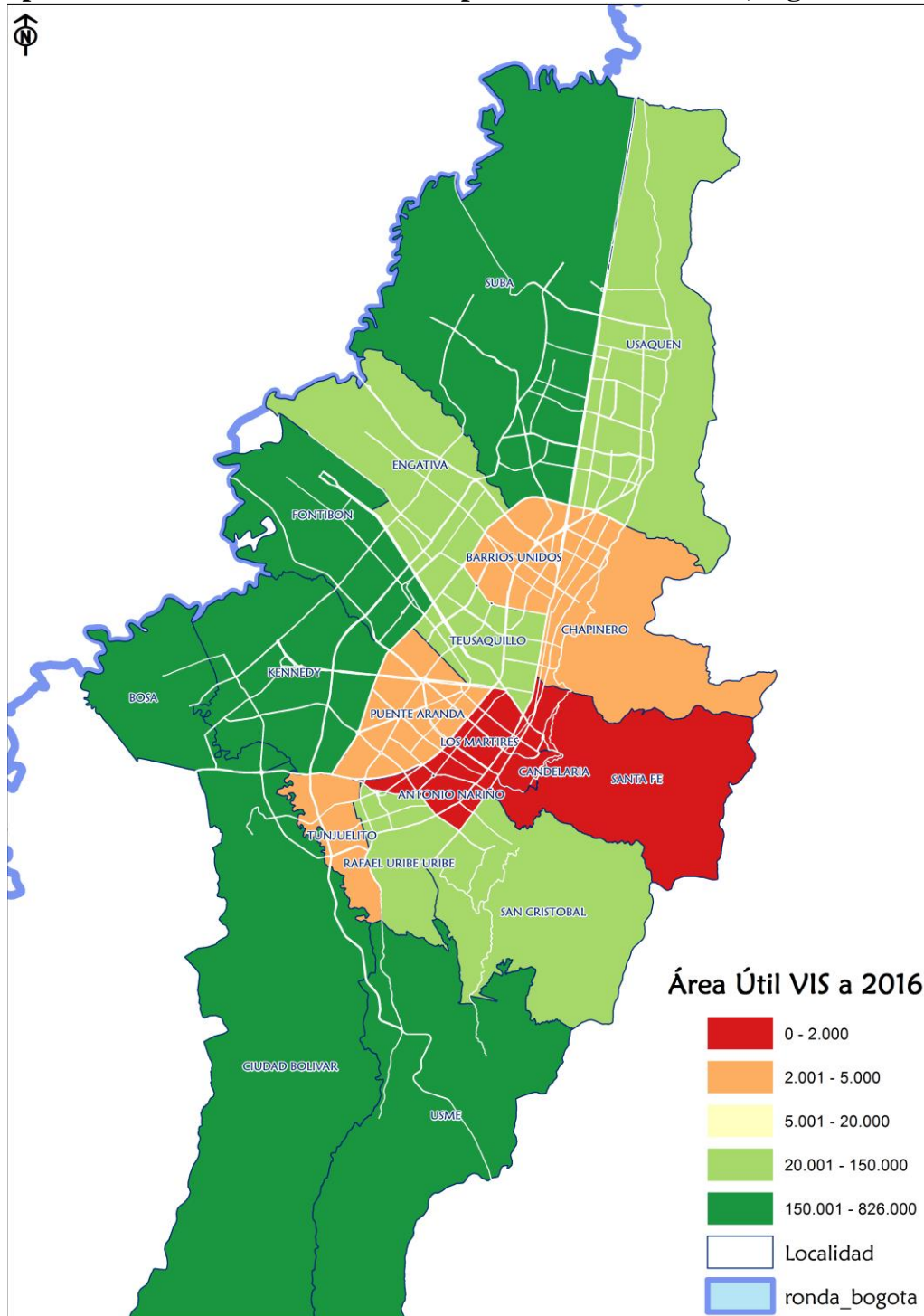
Mapa 1. Área de suelo útil licenciada para VIP según localidad.



Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre de 2016.



Mapa 2. Área de suelo útil licenciada para VIS en hectáreas, según localidad



Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre de 2016.



Tabla 3. Áreas VIS por Localidad -2009-2016

Localidad	Decreto 075 de 2013	Decreto 327 de 2004	Total general
Barrios Unidos	1.626,8	3.178,9	4.805,7
Bosa		452.752,1	452.752,1
Chapinero		3.399,0	3.399,0
Ciudad Bolívar	10.098,1	185.872,8	195.970,9
Engativá		80.465,6	80.465,6
Fontibón		173.810,7	173.810,7
Kennedy	33.393,4	282.043,7	315.437,1
Los Mártires			
Puente Aranda		2.464,7	2.464,7
Rafael Uribe Uribe		35.318,6	35.318,6
San Cristóbal		58.319,9	58.319,9
Suba	3.309,1	312.759,2	316.068,3
Teusaquillo		20.986,6	20.986,6
Tunjuelito		2.016,6	2.016,6
Usaquén		36.527,0	36.527,0
Usme	11.969,2	188.779,6	200.748,7
Total general m2	60.396,6	1.838.694,8	1.899.091,4
Total general ha	6,04	183,87	189,91

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre 2016

Tabla 4. Área Proyectos VIS, Localidades de Bosa -2009-2016

Localidad/ proyecto	Área Útil VIP/ Reglamentación	
	Decreto 327 de 2004	Total general
Bosa	452.752,12	452.752,12
ALTAMIRA BOSALINDA	2.850,85	2.850,85
AMERICAS - FINCA LA ESPERANZA	3.106,71	3.106,71
CAMINO DE LAS AMÉRICAS	5.577,49	5.577,49



Localidad/ proyecto	Área Útil VIP/ Reglamentación	
	Decreto 327 de 2004	Total general
CAMINO DE SAN LUIS	3.420,40	3.420,40
CIUDADELA CAMPO VERDE ETAPA 1,2,3,4 ,5 y 6	73.103,27	73.103,27
CIUDADELA CAMPO VERDE 2,3,4 ,5 y 6	120.029,76	120.029,76
CIUDADELA EL PORVENIR	3.161,57	3.161,57
CONJUNTO RESIDENCIAL ATALAYA DEL RECREO	3.866,13	3.866,13
EL PORTAL DEL SOL	27.315,17	27.315,17
LA UNION	861,86	861,86
LAS TERRAZAS	7.303,10	7.303,10
LUCERNA	9.513,63	9.513,63
MARSELLA	5.802,24	5.802,24
PARQUE DE SAN JAVIER Etapa I	106.495,94	106.495,94
PORTALES DE SAN JOSE	6.415,67	6.415,67
SAN BERNARDINO II	23.149,49	23.149,49
SAN DIEGO RESERVADO	14.515,70	14.515,70
URBANIZACION BOSA NOVA DEL SOL	5.036,20	5.036,20
URBANIZACION SAN ISIDRO	26.670,37	26.670,37
URBANIZACION LA ILUSION	4.556,58	4.556,58
Total general m2	452.752,1	452.752,1
Total general m2	45,28	45,28

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre 2016.

4.3. Porcentajes obligatorios para la construcción de vivienda VIP/VIS, según normatividad, instrumento y mecanismo de gestión

El 85,3% del suelo útil VIP, se identificó bajo el decreto 327 del 2004, mientras que el 14,6% se identificó bajo el decreto 075 de 2013 y tan solo un 0,1% se identificó bajo el decreto 138 de 2015. Así mismo el 96,8% del suelo útil VIS, se identificó bajo el decreto 327 de 2004, y un 3,2% bajo el decreto 075 de 2013.

Tabla 5. Suelo útil VIP/VIS, según normatividad

Normatividad	Proyectos	Area_Util_VIS	% Área Útil VIS	Area_Uti VIP	% Área Útil VIP
Decreto 075 de 2013	47	60.396,60	3,2%	152.170,29	14,6%
Decreto 327 de 2004	262	1.838.694,81	96,8%	890.145,37	85,3%
Decreto 138 de 2015	2		-	1.200,40	0,1%
Total general m2	311	1.899.091,41	100%	1.043.516,06	100,0%
Total general ha		189,91		104,35	

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre 2016.

El 84,7% del suelo útil VIP, se licencio a través de planes parciales, seguido de desarrollo sin ningún instrumento con el 8,4%, y el 5,7% se licencio a través de declaratorias; de igual manera el 45,5% del suelo útil VIS se licencio a través de planes parciales y el 33, 9% a través de desarrollo sin instrumento.

Tabla 6. Suelo útil VIP/VIS, según instrumento de gestión del suelo

Instrumento de Gestión de Suelo	Área Útil VIS	% Área Útil VIS	Área útil VIP	% Área útil -VIP
Declaratorias de Construcción y Desarrollo Prioritario	340.442,76	17,9%	59.365,72	5,7%
Declaratoria - planes parciales	52.074,37	2,7%	1.373,47	0,1%
Expropiación	-	-	11.602,59	1,1%
Planes parciales	863.680,42	45,5%	883.549,26	84,7%
Desarrollo Sin Instrumento	642.893,86	33,9%	87.625,02	8,4%
Total general m2	1.899.091,41	100,0%	1.043.516,06	100,0%
Total general ha	189,91	0,00	104,35	

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre 2016

El 72,6% del suelo útil para VIP, se ha gestiona a través de iniciativa pública, seguido de iniciativa privada con el 15,3%. La gestión con el mecanismo de Asociativos alcanzó el 12,1% para suelo útil para VIP y el 14,6% para suelo útil VIS.

Tabla 7. Suelo útil VIP/VIS, según mecanismo de gestión

Mecanismo de Gestión	Área Útil	Área Útil VIS	% Área Útil VIS	Área útil VIP	% Área útil -VIP
Asociativo - iniciativa privada	349.884,99	221.169,95	11,6%	126.488,53	12,1%
Asociativo - plan parcial	75.157,33	75.157,33	4,0%	-	-
Iniciativa privada	4.082.570,65	1.407.614,54	74,1%	159.350,50	15,3%
Iniciativa pública	1.109.478,81	195.149,59	10,3%	757.677,03	72,6%
Total general m2	5.617.091,78	1.899.091,41	100,0%	1.043.516,06	100,0%
Total general ha	561,7	189,91		104,35	

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre 2016.

4.4. Suelo licenciado a través de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria

A través del seguimiento al cumplimiento de la obligación VIP/VIS a través del licenciamiento, se han identificado para declaratorias 6,1 ha de suelo útil VIP y 39,3 ha de suelo útil VIS, en 89 proyectos urbanos.

Tabla 8. Suelo útil VIP/VIS licenciado en declaratorias

Localidad	Área Útil	Área Útil VIS	Área útil VIP	No. Proyectos
Barrios Unidos	8.590,48	1.626,81	91,28	2
Bosa	132.176,24	101.954,81	5.806,36	16
Ciudad Bolívar	179.219,22	107.640,44	1.445,44	5
Engativá	43.049,58	26.239,46	2.454,60	7
Fontibón	36.837,60	9.191,91	1.989,32	6
Kennedy	117.250,76	64.342,36	5.384,06	10
Los Mártires	2.330,73	-	466,15	1
Puente Aranda	3.235,43	-	647,09	1



Localidad	Área Útil	Área Útil VIS	Área útil VIP	No. Proyectos
Rafael Uribe Uribe	8.619,67	8.619,67	-	1
San Cristóbal	35.878,40	30.984,75	4.893,65	5
Suba	111.475,16	29.463,69	3.365,24	30
Usaquén	4.340,54	484,04	480,88	2
Usme	50.009,45	11.969,19	33.715,12	3
Total general m2	733.013,26	392.517,12	60.739,19	89
Total general ha	73,30	39,25	6,07	

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS Diciembre 2016.

4.5. Suelo licenciado a través de planes parciales

A diciembre de 2016 se ha identificado que del total licenciado de suelo útil VIP (104,35 ha) 88,35 ha (84,7%) se licenciaron a través de planes parciales y del total licenciado de suelo útil VIS (189,91 ha) 86,37 ha (45,5%) se licencio a través de planes parciales.

Tabla 9. Suelo útil VIP/VIS licenciado en planes parciales

Localidad	Área Útil	Área Útil VIS	Área útil VIP	No. Predios
Bosa	1.287.898,16	309.206,21	819.418,23	8
Ciudadela El Porvenir	666.681,17	-	546.488,78	1
Edén El Descanso	73.103,27	73.103,27		1
La Palestina	30.762,91	-	15.207,27	1
(en blanco)	517.350,81	236.102,94	257.722,18	5
Chapinero	6.575,63	-	986,34	1
(en blanco)	6.575,63	-	986,34	1
Ciudad Bolívar	23.899,36	10.646,82	1.079,08	1
Ciudad Bolívar 67	17.568,87	4.316,33	1.079,08	
(en blanco)	6.330,49	6.330,49	-	1
Engativá	165.802,92	38.310,35	-	3
El Porvenir - Engativá	45.182,23	9.037,49	-	1
Engativá - Fontibón	27.872,49	5.574,50	-	1
(en blanco)	92.748,20	23.698,36	-	1
Fontibón	295.071,29	90.414,58	-	3
Pedro Tolima y San Pedro	90.882,50	51.615,74	-	1
(en blanco)	204.188,79	38.798,84	-	2



Localidad	Área Útil	Área Útil VIS	Área útil VIP	No. Predios
Kennedy	342.913,55	161.191,09	-	3
La Pampa	21.256,27	2.114,86	-	1
Villa Mejía - Tagaste	186.233,09	95.688,12	-	1
(en blanco)	135.424,19	63.388,11	-	1
Suba	449.876,60	83.275,85	-	12
El Cerrito	35.321,55	-	-	1
El Santuario	23.920,16	5.980,04	-	1
San Carlos - Santa Helena	2.476,39	374,95	-	1
(en blanco)	388.158,50	76.920,86	-	9
Tunjuelito	38.476,36	2.016,56	-	1
La Laguna	38.476,36	2.016,56	-	1
Usaquén	118.822,70	2.166,85	14.342,71	2
CIUDELA SAN JUAN BOSCO	116.655,85	-	14.342,71	1
(en blanco)	2.166,85	2.166,85	-	1
Usme	511.066,69	166.452,12	47.722,90	6
Bolonia	32.458,17	25.966,54	21.260,96	1
Polígono 2	5.476,92	5.476,92	-	1
Tres Quebradas	331.507,45	-	-	1
(en blanco)	141.624,15	135.008,67	26.461,94	3
Total general m2	3.240.403,26	863.680,42	883.549,26	40
Total general ha	32,40	86,37	88,35	

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. Diciembre 2016

En relación al pago compensatorio, Entre 2015 y 2016, 414 proyectos, con licencias de urbanización y construcción, optaron por el pago de la obligación VIP/VIS. En total se recibieron \$111.544.063.1632 millones de pesos, equivalentes a 7,84 ha de suelo útil residencial.

4.6. Visitas a proyectos con cumplimiento de la obligación VIP/VIS en sitio propio

2 Cifra tomada de información suministrada por Metrovivienda y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá. Marzo 2017

En el segundo semestre de 2016 se concretó la actividad conjunta entre las subdirecciones de Gestión del Suelo y la Subdirección de Información Sectorial, para realizar las visitas a los proyectos que cumplen la obligación VIP/VIS en propio terreno, se identificaron los proyectos en los cuales el acto administrativo inicial fue ejecutoriado desde el 2014 en adelante; las visitas se realizan comparando el desarrollo del proyecto con los planos radicados en la curaduría en la que se tramita el proyecto.

El trabajo de campo de las visitas se realizó entre los días 29 de noviembre y 01 de diciembre, con un recorrido de proyectos que cumplen con la condición mencionada anteriormente en total 15, en las localidades de Suba, Barrios Unidos, San Cristóbal, Usme, Ciudad Bolívar y Kennedy; los proyectos visitados son aquellos que cumplirán con el pago de la obligación VIP/VIS en el mismo terreno.

Los proyectos visitados fueron:

Se identificaron y se visitaron 4 proyectos en Suba, en los cuales se encontró que se están desarrollando un total de 751 unidades VIS, de las cuales 17 son casas y 4 unidades VIP, uno de los proyectos no han empezado obras, tampoco se encontró valla con la información respectiva del proyecto.

En el proyecto de Barrios Unidos no se pudo contactar a nadie en la dirección registrada.

En lo relacionado con la localidad de Ciudad Bolívar se visitaron 3 proyectos, en los cuales se encontraron 48 unidades VIP, por otro lado se encontraron 2.568 unidades VIS, en donde la mayoría son del plan parcial Reserva de Madelena, el cual se encuentra desarrollado; también es importante hacer una revisión de la normatividad y los actos administrativos del proyecto Buenavista 2da Etapa.

En la localidad de Kennedy se visitaron 2 proyectos, uno de los proyectos no ha empezado a desarrollarse debido a que no ha cumplido con un trámite ante la Secretaría Distrital de Ambiente, en el otro proyecto ya iniciaron obras y se están desarrollando 1.620 unidades VIS y 420 unidades VIP.

En Usme se identificaron 4 proyectos, de los cuales 3 proyectos no han iniciado la construcción de las unidades de vivienda, en estos mismos proyectos ya se realizaron las obras de urbanismo y adecuación de los predios para ser construidos; el proyecto restante ya se encuentra desarrollado y se destinó totalmente a unidades de VIS;

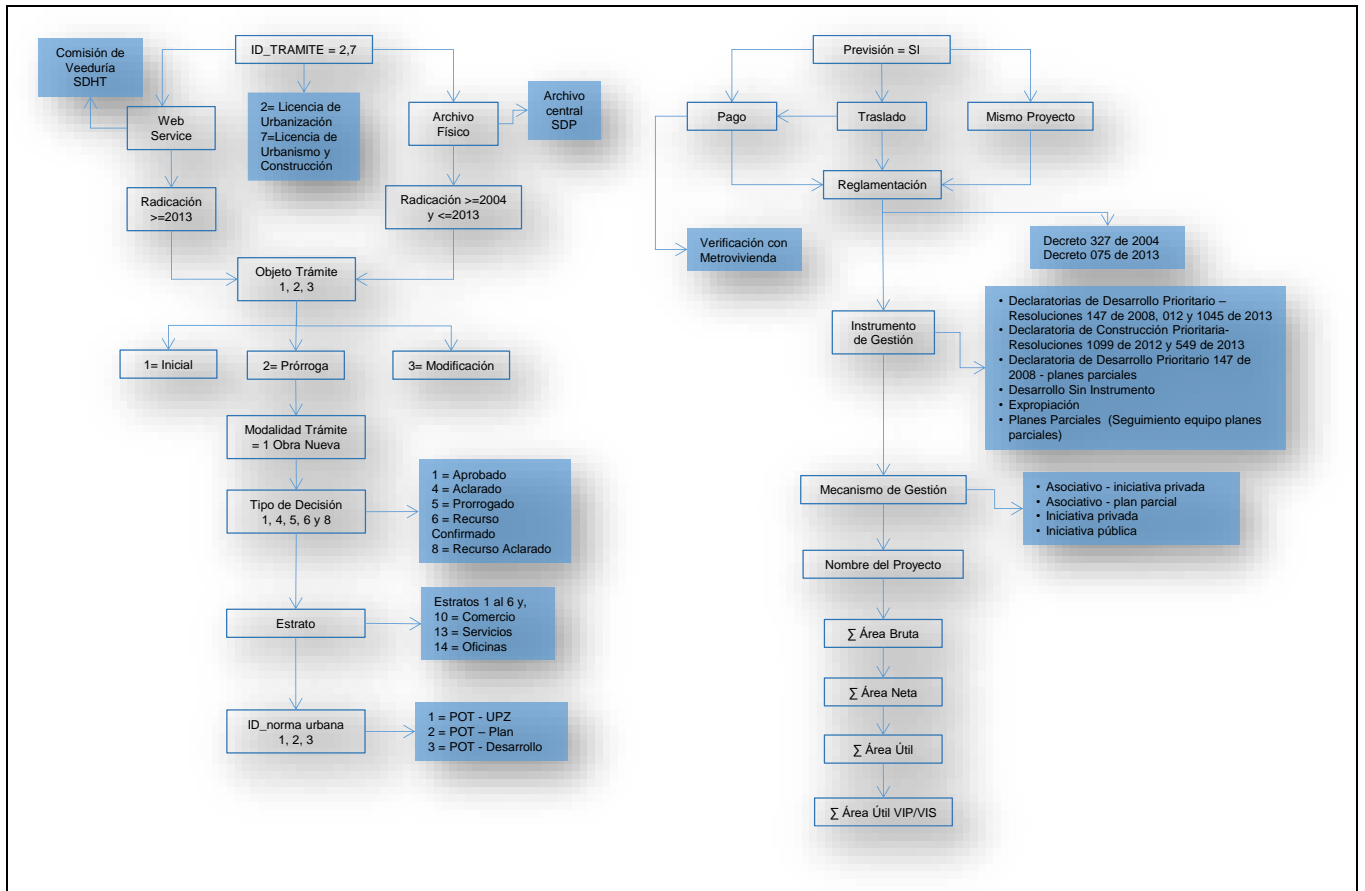
En la localidad de San Cristóbal se identificó un proyecto, el cual ya se encuentra desarrollado en su totalidad y también se destinaron todas las unidades de vivienda a VIS, este proyecto desarrollo obras de mitigación y adecuación del predio. Ver en anexos ficha visitas.

5. Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Bogotá. Acuerdo 489 de 2012. Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2012-2016. Bogotá Humana.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. Decreto Distrital 327 de 2004. Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.
- Base Declaratoria de Desarrollo Prioritario Resolución 147 de 2008
- Base Declaratoria de Construcción Prioritaria Resolución 1099 de 2012
- Base Declaratoria de Desarrollo Prioritario Resolución 012 de 2013
- Base Declaratoria de Desarrollo Prioritario Resolución 1045 de 2013
- Maldonado y Hurtado (2013). La declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios (sujeta a venta forzosa en pública subasta) en Colombia: La experiencia de Bogotá, 2008-2012. Lincoln Institute of Land Policy.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Decreto Nacional 075 de 2013. Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.
- Pinilla (2013). Anuncio de proyecto y avalúos de referencia como mecanismo de control a los precio del suelo: Estudio de caso Operación Estratégica Nuevo Usme, Bogotá – Colombia. Lincoln Institute of Land Policy.
- Secretaría Distrital del Hábitat (2014). Política de vivienda y hábitat en el Plan de Desarrollo Bogotá Humana Avances en la búsqueda de mayor integración socio-espacial. Documento elaborado por la Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría Distrital del Hábitat.
- Unidad Administrativa Especial de Catastro - UAECD. Base predial 2015.
- Unidad Administrativa Especial de Catastro - UAECD. Base calificaciones 2015

6. Anexos

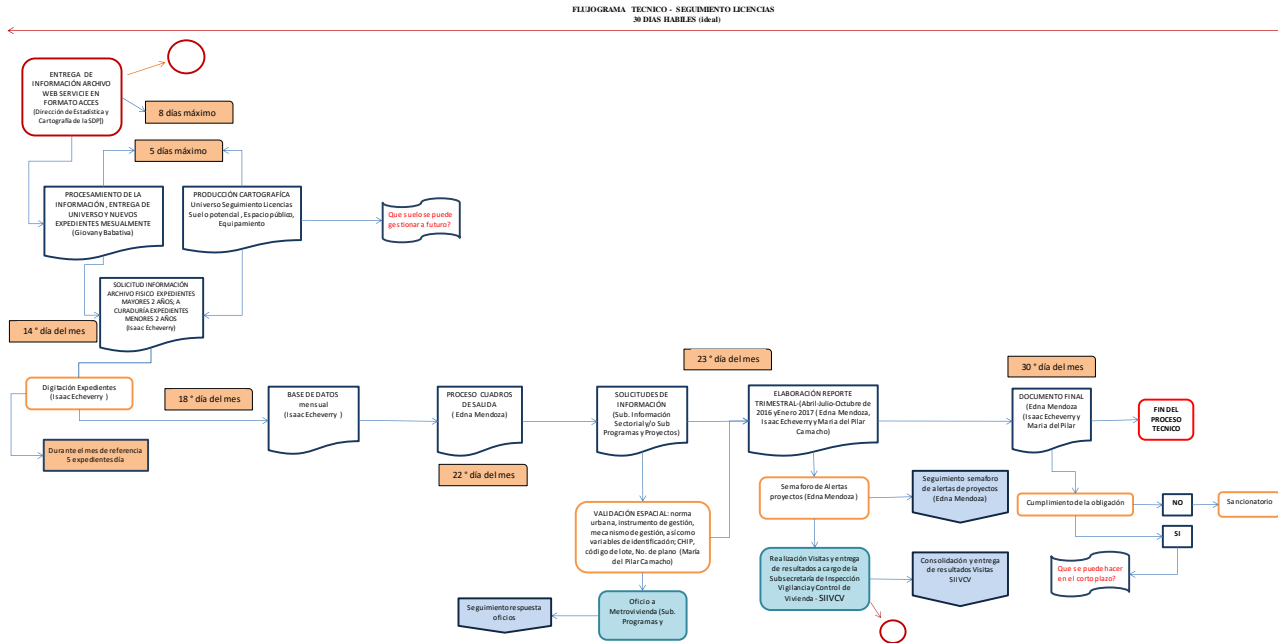
Anexo 1. Criterios de Interés para SDHT



Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS.



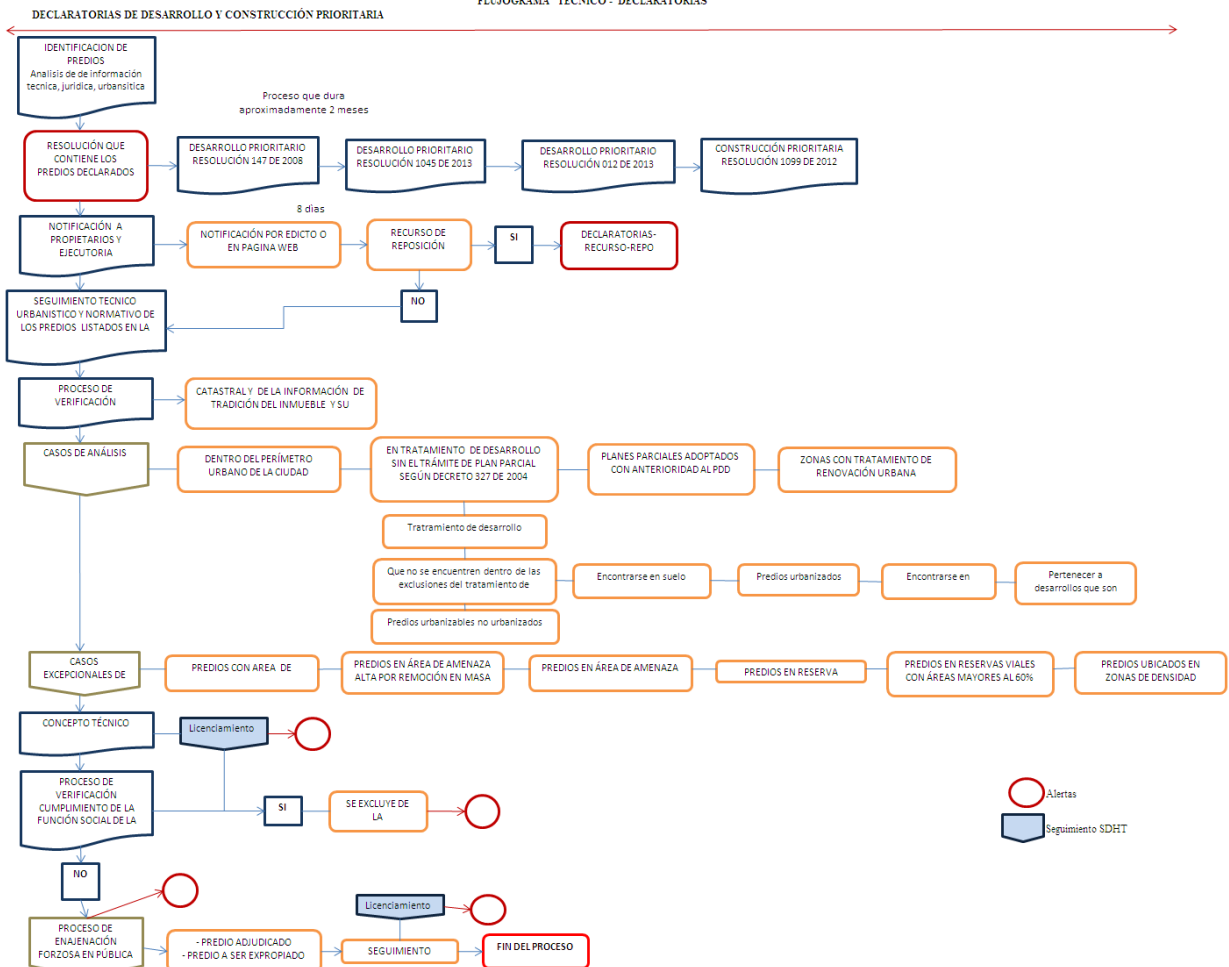
Anexo 2. Línea de tiempo seguimiento obligación VIP/VIS



Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS.

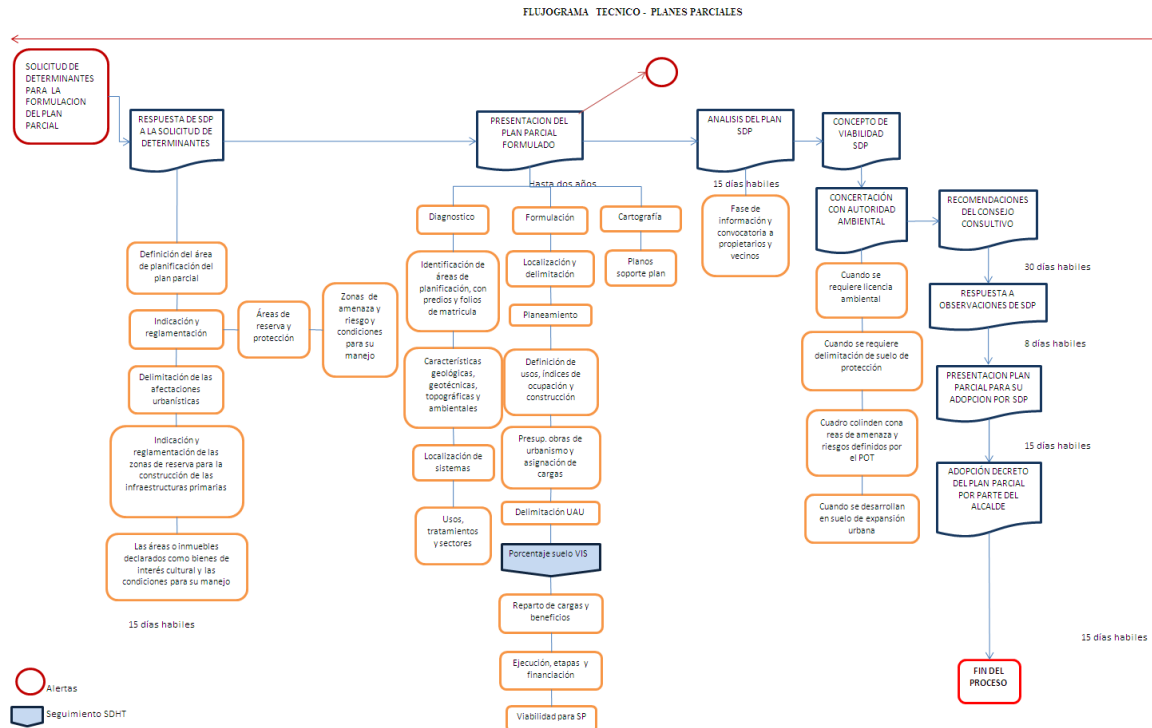
Anexo 3. Línea de tiempos declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria

FLUJOGRAMA TÉCNICO - DECLARATORIAS



Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS.

Anexo 4. Línea de tiempo seguimiento planes parciales

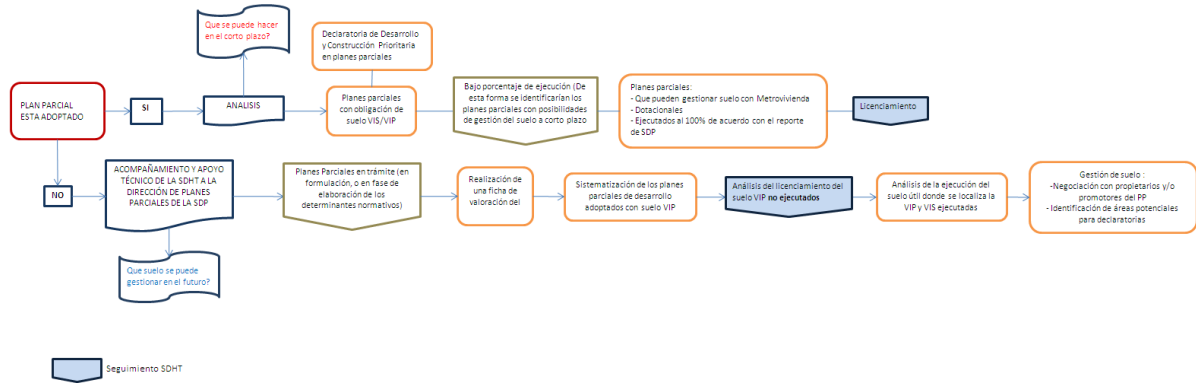


Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS.



Anexo 5. Línea de tiempo planes parciales - suelo potencial para VIP/VIS, acciones de la SDHT

FLUJOGRAMA TÉCNICO - PLANES PARCIALES - SUELO POTENCIAL PARA VIP/VIS



Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS.

Anexo 6. Trazabilidad normativa instrumento Calificación y localización de terrenos y establecimiento de porcentajes obligatorios de VIP/VIS.

	Reglamentado 2004	Reglamentado/ Implementado 2013	Reglamentado 2015
Calificación y localización de terrenos para la construcción de viviendas de interés social y establecimiento de porcentajes obligatorios de vivienda de interés prioritario.	<p>Decreto 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”</p> <p>Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo deberán destinar para el desarrollo de programas de VIS o VIP, porcentajes mínimos del área útil del proyecto.</p> <p>Artículo 41. Porcentajes mínimos de VIS. y VIP en el tratamiento de desarrollo:</p> <p>-Suelo de Expansión Norte y Suelo urbano: VIS 20%, VIP 15%</p> <p>- Suelo de Expansión Sur y Occidental: VIS 50%, VIP 30%</p>	<p>Expedición del Decreto No. 478 de 2013 "Por medio del cual se reglamenta el Decreto Distrital 364 de 2013 "Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del POT"</p> <p>-Calificación y localización de terrenos para la construcción de viviendas de interés social-</p> <p>-Establecimiento de porcentajes obligatorios de suelo destinados a VIP en tratamiento de desarrollo y de renovación urbana-</p> <p>-Edificabilidad adicional condicionada a la destinación de suelo para VIP. Es de aclarar que dicha modificación excepcional al POT fue suspendida y en la actualidad se acoge el Decreto 190 de 2004.</p> <p>Decreto Nacional 075 de 2013: Por el cual se reglamentan un porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana en 20% para vivienda VIP.</p>	<p>Decreto No. 138 de 2015 “Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012.</p> <p>Artículo 2.- Porcentajes mínimos exigidos. para VIP son los siguientes:</p> <p>- % del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico en suelo urbano y de expansión y renovación urbana 20%, durante el primer año de la vigencia de este decreto.</p> <p>- % del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico a partir del inicio del segundo año de vigencia de este decreto. en suelo urbano y de expansión y renovación urbana 30%</p>



Anexo 7. Trazabilidad normativa instrumento declaratorias de desarrollo y construcción prioritarios.

Instrumento	Reglamentado/ Implementado 2008	Reglamentado/ Implementado 2012	Reglamentado/ Implementado 2013	Reglamentado 2014
Declaratoria de desarrollo prioritario	Resolución 147 de 2008 “por medio de la cual se identifican predios de desarrollo prioritario para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el distrito capital y se dictan otras disposiciones”		Resolución 012 de 2013 , "Por medio de la cual se identifican unos predios de Desarrollo Prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones" Resolución 1045 de 2013 “Por medio de la cual se identifican unos predios de Desarrollo Prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”	Se sancionó el Decreto 195 de 2014 “por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia para la adquisición de los predios sometidos al procedimiento de enajenación forzosa, incluidos en la Resolución 147 de 2008 expedida por la SDHT”
Declaratoria de construcción prioritaria.		*Resolución 1099 de 2012 “por medio de la cual se declaró la construcción prioritaria sujeta a venta forzosa en pública subasta de 1.185 predios urbanizados sin construir”, que	Resolución 549 de 2013* “Por medio de la cual se identifican unos inmuebles de Construcción Prioritaria en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”	



		equivalen a 111 hectáreas.	
--	--	-------------------------------	--

Fuente: Seguimiento a Licencias SDHT-SIS-SGS. 2015